

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstatt, Lager- und Büroraum,
Betriebswohnung im Dachgeschoss, Pkw-Doppelgarage, Baujahr ca. 1993
Einfamilienwohnhaus mit Ökonomiegebäudeanbau, Baujahr ca. vor 1950



Helmut Scherr
Dipl.-Bauingenieur (FH)

von der Industrie- und
Handelskammer Südlicher
Oberrhein öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken



Grundstück: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Der Verkehrswert des Grundstückes wurde zum Wertermittlungsstichtag
07.03.2022 ermittelt: 475.000,-- €

Auftraggeber: Amtsgericht Offenburg
- Vollstreckungsgericht -
Aktenzeichen: 2 K 14/ 21
Hindenburgstr. 5
77654 Offenburg

Aufgestellt: Dipl. Ing. FH Helmut Scherr

Abgeschlossen: 15.03.2022

Fertigung: elektronische Fassung

Gutachten nach Baugesetzbuch § 194

Neuwerkhof 6
77933 Lahr

Tel.: 0 78 21/ **97 75 72**
Fax: 0 78 21/ **97 75 73**

Internet: www.svscherr.de
e-mail: info@svscherr.de

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wertrelevanter Daten der Wertermittlung.....	4
1 Allgemeine Angaben.....	5
1.1 OBJEKTART - KURZBESCHREIBUNG.....	5
1.2 AUFTRAGGEBER.....	6
1.3 AUFTRAGSINHALT (ART DES WERTES UND BEWERTUNGSSTICHTAG).....	6
1.4 GRUNDBUCHDATEN: BESTAND, ABT. I UND II.....	7
1.5 OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN.....	7
1.6 DATUM UND TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG.....	7
2 Lagebeschreibung.....	8
2.1 ORTSANGABEN.....	8
2.1 ANGABEN ZUR WOHLNLAG, VERKEHRSLAGE.....	8
3 Grundstücksbeschreibung.....	9
3.1 ZUSCHNITT, NIVELLEMENT, LAGE.....	9
3.2 BODENBESCHAFFENHEIT.....	9
3.3 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT.....	9
3.4 ERSCHLIEßUNG UND PARKPLATZSITUATION.....	9
4 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.1 PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE SITUATION.....	10
4.2 DENKMALSCHUTZ.....	10
4.3 BAULASTENVERZEICHNIS.....	10
4.4 ENTWICKLUNGSSTUFE DES BAULANDES.....	10
4.5 ERFORDERLICHE ABBRUCH-/ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN.....	10
4.6 HINWEISE ZU ALTLASTEN.....	10
5 Gebäudebeschreibung.....	11
5.1 BAUJAHR.....	11
5.1 BAUKONZEPTION.....	11
5.2 BAUZUSTAND, BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN.....	12
5.3 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER, WERTMINDERUNGSFAKTOREN.....	13
5.4 BAUBESCHREIBUNG.....	15
6 Energetische Bauqualität.....	17
7 Flächen- und Massenangaben.....	18
7.1 ANGEWANDTE BERECHNUNGSGRUNDLAGEN.....	18
7.2 BERECHNUNG BRUTTOGRUNDFLÄCHE.....	18
8 Vorbewertungen.....	18
9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	19
9.1 VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	19
9.2 ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	19
9.3 SACHWERTVERFAHREN.....	20
9.4 BEGRÜNDUNG DER VERFAHRENSWAHL.....	21
10 Bodenwertermittlung.....	22
10.1 BODENRICHTWERTE.....	22
10.2 BEURTEILUNG DER BODENRICHTWERTE.....	22
10.3 BODENWERTERMITTLUNG.....	22
11 Berechnung des Sachwertes.....	24
11.1 ERMITTLUNG DER NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN ZUM STICHTAG.....	24
11.2 ANGABEN ZU BAUNEKENKOSTEN UND UMSATZSTEUER.....	24
11.3 BEWERTUNG DER AUßENANLAGEN.....	24
11.4 SACHWERTERMITTLUNG.....	25

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Inhaltsverzeichnis

12	ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	30
12.1	DARSTELLUNG DES MIETBEGRIFFES	30
12.2	JAHRESROHERTRAG	30
12.3	TATSÄCHLICHE MIETERTRÄGE, ANGABEN ZU MIETVERTRAGLICHEN BINDUNGEN.....	30
12.4	ORTSÜBLICHE, NACHHALTIG ERZIELBARE MIETERTRÄGE	30
12.5	DARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG LIEGENSCHAFTSZINSSATZ	31
12.6	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	33
12.7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	34
13	Verkehrswert	35
13.1	BEURTEILUNG ZUM VERKEHRSWERT	35
13.2	BERÜCKSICHTIGUNG DER LAGE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	35
13.3	ANGABE DES VERKEHRSWERTES.....	39
14	Datum, Stempel, Unterschrift	39
15	Besondere Bemerkungen	40
16	Gemeindeplanauszug.....	42
17	Lageplan	43
18	Baupläne	45
19	Flächenaufstellung	48
20	Fotodokumentation.....	52

Der Umfang des Gutachtens beträgt 62 Seiten, einschl. Anlagen und Fotodokumentation.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Eine Vervielfältigung und eine Veröffentlichung ohne Genehmigung des Verfassers sind nicht gestattet.

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Zusammenstellung wertrelevanter Daten der Wertermittlung

Objekt:	Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstatt, Lager- und Büroraum, Betriebswohnung im Dachgeschoss, Pkw-Doppelgarage, Einfamilienwohnhaus mit Ökonomiegebäudeanbau, Baujahr ca. vor 1950		
Wertermittlungsstichtag:	07.03.2022		
Ortstermin:	07.03.2022		
Wohnfläche	Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstatt, Lager- und Büroraum überschläglic ca. 114 m ² im DG Einfamilienwohnhaus mit Ökonomiegebäudeanbau, Baujahr ca. vor 1950: nicht bekannt, ca. 100 m ²		
Nutzfläche:	Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstatt, Lager- und Büroraum überschläglic ca. 123 m ² im EG		
Grundstücksfläche:	1.015 m ²		
Bodenwert je qm	176,00 €/m ²		
Bodenwertanteil	178.640,-- €		
Wert der baulichen Anlagen	458.158,-- €		
Sachwert, vor Berücksichtigung von Wertabschlägen	636.798,-- €		
Marktanpassungsfaktor	1,00		
Wertabschlag wegen Instandhaltungsrückstau	---		
marktangepasster Sachwert	636.798,-- €		
Ertragswert	539.000,-- €		
Jahresrohertrag	25.815,-- €		
Bewirtschaftungskosten, prozentual, absolut	16,00 %, 4.865,-- €		
Jahresreinertrag	20.950,-- €		
Liegenschaftszinssatz	3,0 %		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Restnutzungsdauer, gewichtet über Ertragsverhältnisse	40 Jahre		
Wertabschlag wegen Außenbesichtigung	160.000,-- €		
Verkehrswert:	475.000,-- €		
Vergleichszahlen:			
Verkehrswert / Wohnfläche	475.000,-- €	337 m ² Wfl. EG-DG	1.410,-- €/m ²
Verkehrswert / Rohertrag	475.000,-- €	25.815,-- €	18,4 - fache
Verkehrswert / Reinertrag	475.000,-- €	20.950,-- €	22,7 - fache

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

1 Allgemeine Angaben

1.1 Objektart - Kurzbeschreibung

Bewertung nach Außenbesichtigung, Zutritt wurde nicht gewährt, Bewertung auf Grundlage der Planunterlagen der Baueingabeplanung.

Die Hausnummer Winkelstr. 1 ist nicht vorhanden, am Haus ist die Hausnummer 15 montiert, diese Unstimmigkeit konnte nicht abschließend geklärt werden, bei der Gemeinde Neuried ist das Haus Nr. 15 als Haus Nr. 1 registriert.

Das Bewertungsgrundstück hat einen langgestreckten Zuschnitt und befindet sich am Rand des landwirtschaftlichen Außenbereiches, Grundstücksfläche 1.015 m².

Das Grundstück ist auf dem südlichen Grundstücksteil nach Teilabriss eines älteren Wohnhauses mit Ökonomieteil (Stall) mit einem gemischt genutzten Gebäude, Baujahr ca. 1993, bebaut, Werkstatt- und Lagerräume im Erdgeschoss sowie 3-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss. Satteldach mit Wiederkehr und dreieckigen Dachgauben.

Eine Pkw-Doppelgarage ist an das Gebäude angebaut, Garage mit Flachdach und Terrasse, Mitbenutzung durch die Wohnung im Dachgeschoss.

Die Räume im Erdgeschoss umfassen laut Baueingabeplanung einen Werkstattraum und einen Lagerraum sowie einen Büroraum mit WC und Flur, Nutzfläche 122,81 m². Der Zugang erfolgt separat direkt von der Straße, Erschließung über den Büroflur.

Die Wohnung im Dachgeschoss hat einen eigenen Eingang, voll verglaster Eingangsbereich von Südwesten, gewendelte Geschosstreppe zum Dachgeschoss. Im 1. Dachgeschoss ist eine 3-Zimmer-Wohnung ausgebaut, Wohnfläche 114,06 m², zuzüglich Flachdachterrasse über der Garage. Wohnzimmer ca. 29,63 m² Wfl., Gästezimmer ca. 19,95 m² Wfl., Wohnküche ca. 17,24 m² Wfl., Badezimmer ca. 10,08 m², Schlafzimmer ca. 16,25 m² Wfl., Flur ca. 16,44 m² Wfl., Abstellraum ca. 4,47 m² Wfl.

Die nach Nordosten ausgerichtete Terrasse auf dem Garagenanbau hat ca. 29 m² Grundfläche.

Putzfassade mit farblich abgesetzter Sockelzone und farblich abgesetzten Werksteingewänden, Dacheindeckung und Terrasse befinden sich in einem baujahresentsprechenden Zustand.

Auf dem nördlichen Grundstücksteil ist ein unterkellertes Wohnhaus mit einem Vollgeschoss und teilausgebautem Dachgeschoss errichtet, Baujahr ca. vor 1950.

Planunterlagen zu dem Bewertungsobjekt sind nicht vorhanden, eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Wohnhaus in Massivbauweise, Satteldach mit Schleppgaube. Der Ökonomieteil ist südlich an das Wohnhaus angebaut, neben dem Wohnhaus ist eine Pkw- Garage in das Ökonomiegebäude eingebaut.

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

1.2 Auftraggeber

Das Amtsgericht Offenburg, Vollstreckungsgericht, beauftragte mich schriftlich in Sachen xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ./ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , wegen Zwangsversteigerung, Aktenzeichen: 2 K 14/21 ein Verkehrswertgutachten für das Bewertungsobjekt zu erstatten.

1.3 Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)

Feststellung des Verkehrswertes zum Stichtag, Zeitpunkt der Ortsbesichtigung: 07.03.2022.

Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)

Laut dem vorliegenden Beschluss ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes und des Zubehörs zu schätzen. Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG), ist – soweit möglich – unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen.

Feststellungen gemäß Kriterien Amtsgericht Offenburg:

- a) Ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen?
Es bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
- b) Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht?
Auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann darüber keine Aussage getroffen werden.
- c) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)? Nicht bekannt.
- d) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber)? Das Anwesen wird von der Bauart zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt.
- e) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die vom Sachverständigen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)? Gebäudezubehör wird nicht mitbewertet.
- f) Ob ein Energieausweis vorhanden ist: Nicht bekannt.
- g) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten vorhanden besteht: Nein, überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung, keine altlastenspezifische Nutzung.

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

1.4 Grundbuchdaten: Bestand, Abt. I und II

Amtsgericht: Achern
Gemeinde: Neuried
Grundbuchblatt Nr.: 270
Flurstück Nr.: 112
Gebäude- und Freifläche: Winkelstr. 1, 3
Grundstücksgröße: 1.015 m²
Abteilung II: Annahme: keine Eintragungen.

1.5 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Es wurden Informationen bei der Gemeinde Neuried eingeholt:

- Planungsrechtliche Gegebenheiten
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft über Bodenrichtwerte
- Angaben zu Objektunterlagen

1.6 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 07.03.2022 durchgeführt.

Eine Terminvereinbarung mit dem Schuldnervertreter xxxxxxxxxxxxxx war nicht möglich, der Schuldnervertreter hat keinen Zugang zum Objekt.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich.

Die Bewertung erfolgt auf Basis der Außenbesichtigung.

Teilnehmer:

- Sachverständiger H. Scherr

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

2 Lagebeschreibung

2.1 Ortsangaben

Land Baden-Württemberg, rd. 11.100.000 Einwohner; Landkreis Ortenau, rd. 432.600 Einwohner, Regierungsbezirk Freiburg i. Breisgau, 2.277.000 Einwohner.

Die Gemeinde Neuried hat zusammen mit den ehemals selbstständigen, in den 1970er Jahren zusammengeschlossenen Gemeinden Altenheim, Dundenheim, Ichenheim, Müllen und Schutterzell, Neuried ca. 10.000 Einwohner und ist landwirtschaftlich geprägt.

Die Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfes sind in Neuried und in den Ortsteilen vorhanden, weitere Einkaufsmöglichkeiten in Neuried. Kindergärten sowie Grund- und Hauptschule und Realschule mit Werkrealschule in den Ortsteilen, weiterführende Schulen in Neuried.

Verkehrsanbindungen: regelmäßige Busverbindungen nach Neuried, von dort DB- und ICE-Verbindungen, Autobahn A 5, Anschlussstelle Neuried, Entfernung rd. 7 km. Entfernung nach Neuried ca. 12 km, nach Offenburg ca. 18 km, nach Straßburg ca. 33 km, nach Freiburg ca. 55 km, nach Karlsruhe ca. 90 km.

2.1 Angaben zur Wohnlage, Verkehrslage

Ortslage

Das Grundstück liegt am westlichen Rand von Schutterzell nahe dem landwirtschaftlichen Außenbereich, etwa 120 m westlich der Neurieder Straße, der Durchgangsstraße in Richtung der Schopfheimer / Ichenheimer Straße nach Ichenheim und Niederschopfheim.

Dorfstraße mit nur streckenweise ausgebautem Gehweg. Die Bebauung in der Nachbarschaft besteht überwiegend aus Hofgebäuden mit Ökonomiegebäuden, Hausgärten und Obstgärten, die Bebauung ist von unbebauten Flächen aufgelockert.

Der Ortskern ist ca. 800 m vom Bewertungsgrundstück entfernt, die Simultankirche St. Michael liegt 200 m nördlich, die Autobahn A 5 verläuft ca. 700 m östlich.

Lagequalität des Grundstücks

Gute, weitgehend ruhige Wohnlage im Dorfgebiet an der Winkelstraße, einer Seitenstraße zwischen der Neurieder Straße und der Herrenstraße, ohne Verbindungsfunktion.

Das Grundstück liegt in ebener Lage und hat eine gute Belichtung und Besonnung, nach Westen hin unverbaute Feldrandlage.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Zuschnitt, Nivellement, Lage

Das Grundstück hat einen langgestreckten rechteckigen Grundstückszuschnitt; Grundstücklänge an der Straße ca. 100 m, Grundstückstiefe im Mittel ca. 10 m, im Norden etwas schmaler, an der südlichen Grundstücksgrenze ca. 15 m.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Es wird unterstellt, dass der Baugrund für die zulässige Ausnutzung des Grundstücks ausreichend tragfähig ist, besondere Gründungsmaßnahmen für das Bauwerk sind nicht bekannt.

3.3 Oberflächenbeschaffenheit

Das Grundstück liegt in weitgehend ebener Lage.

3.4 Erschließung und Parkplatzsituation

Erschließung:

Ortsübliche Erschließung des Grundstücks: Elektro- und Wasseranschluss.

Das Grundstück wird durch das Kanalsystem an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Annahme: Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben wurden entrichtet.

Parkplatzsituation:

Das Parken im öffentlichen Straßenraum ist in der Straße bedingt möglich, schmale Anliegerstraße ohne Gehwege.

Das gemischt genutzte Gebäude auf dem südlichen Grundstücksteil verfügt über zwei Pkw-Garagen.

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Nach Angaben der Gemeinde Neuried liegt das Bewertungsgrundstück zum Stichtag im Bereich von § 34 Baugesetzbuch, die „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, regelt sich nach den Kriterien, in welcher Weise sich ein Gebäude in die „Eigenart der näheren Umgebung einfügt“ und setzt eine gesicherte Erschließung voraus.

Die Legalität der Bebauung wird im Rahmen der Bewertung unterstellt.

4.2 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht relevant.

4.3 Baulastenverzeichnis

Definition:

Baulasten sind freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten.

Nach Angaben der Gemeinde Neuried ist keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden.

4.4 Entwicklungsstufe des Baulandes

Gebäude- und Freifläche.

4.5 Erforderliche Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten

Erforderlicher Abbruch: keine Erfordernisse

Erweiterungsmöglichkeiten: im Rahmen des geltenden Baurechtes

4.6 Hinweise zu Altlasten

Dem Sachverständigen sind keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Bodendenkmale bekannt.

Es wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt, dass keine wertrelevanten Altlasten, Bodenveränderungen oder Bodendenkmale vorhanden sind. Das Grundstück wird wohnwirtschaftlich genutzt.

Hinweise zu Altlasten auf dem Grundstück liegen dem Sachverständigen nach der Ortsbesichtigung nicht vor.

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Baujahr

Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstatt- u. Lagerraum, Büro und Betriebsinhaberwohnung im Dachgeschoss, Pkw-Doppelgarage, Baujahr ca. 1993
Einfamilienwohnhaus mit Ökonomiegebäudeanbau, Baujahr ca. vor 1950

5.1 Baukonzeption

Das Bewertungsgrundstück hat einen langgestreckten Zuschnitt und befindet sich am Rand des landwirtschaftlichen Außenbereiches, Grundstücksfläche 1.015 m².

Das Grundstück ist auf dem südlichen Grundstücksteil nach Teilabriss eines älteren Wohnhauses mit Ökonomieteil (Stall) mit einem gemischt genutzten Gebäude, Baujahr ca. 1993, bebaut, Werkstatt- und Lagerräume im Erdgeschoss sowie 3-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss. Satteldach mit Wiederkehr und dreieckigen Dachgauben.

Eine Pkw-Doppelgarage ist an das Gebäude angebaut, Garage mit Flachdach und Terrasse, Mitbenutzung durch die Wohnung im Dachgeschoss.

Die Räume im Erdgeschoss umfassen laut Baueingabeplanung einen Werkstatttraum und einen Lagerraum sowie einen Büroraum mit WC und Flur, Nutzfläche 122,81 m². Der Zugang erfolgt separat direkt von der Straße, Erschließung über den Büroflur.

Die Wohnung im Dachgeschoss hat einen eigenen Eingang, voll verglasten Eingangsbereich von Südwesten, gewendelte Geschosstreppe zum Dachgeschoss. Im 1. Dachgeschoss ist eine 3-Zimmer-Wohnung ausgebaut, Wohnfläche 114,06 m², zuzüglich Flachdachterrasse über der Garage. Wohnzimmer ca. 29,63 m² Wfl., Gästezimmer ca. 19,95 m² Wfl., Wohnküche ca. 17,24 m² Wfl., Badezimmer ca. 10,08 m², Schlafzimmer ca. 16,25 m² Wfl., Flur ca. 16,44 m² Wfl., Abstellraum ca. 4,47 m² Wfl.

Die nach Nordosten ausgerichtete Terrasse auf dem Garagenanbau hat ca. 29 m² Grundfläche.

Putzfassade mit farblich abgesetzter Sockelzone und farblich abgesetzten Werksteingewänden, Dacheindeckung und Terrasse befinden sich in einem baujahresentsprechenden Zustand.

Ansprechende Architektur des Wohnhaus mit Satteldach und Dreiecksgauben, Feldrandlage nach Westen unverbaut. Wohnhaus mit vermutlich gutem Wohnwert.

Auf dem nördlichen Grundstücksteil ist ein unterkellertes Wohnhaus mit einem Vollgeschoss und teilausgebautem Dachgeschoss errichtet, Baujahr ca. vor 1950.

Planunterlagen zu dem Bewertungsobjekt sind nicht vorhanden, eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Baukonzeption

Wohnhaus in Massivbauweise, Satteldach mit Schleppgaube. Der Ökonomieteil ist südlich an das Wohnhaus angebaut, neben dem Wohnhaus ist eine Pkw- Garage in das Ökonomiegebäude eingebaut.

Einfache Architektur des Wohnhauses mit angebautem Ökonomieteil, vermutlich einfacher Wohnwert.

5.2 Bauzustand, Baumängel, Bauschäden

Das gemischt genutzte Gebäudes auf dem südlichen Grundstücksteile befindet sich vermutlich in einem durchschnittlichen Zustand der Bauzeit der 1990er Jahre

Die Putzfassade, Dacheindeckung und Außenanlagen sind in durchschnittlichem Zustand, über die Qualität und den Zustand des Ausbaus können auch hier keine Angaben gemacht werden, da der Zutritt für eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

Das ältere Wohnhaus befindet sich augenscheinlich im Altzustand, die Putzfassade hat stellenweise Haarrisse, Dacheindeckung und Außenanlagen sind in altersgemäßem Altzustand, über die Qualität und den Zustand des Ausbaus können keine Angaben gemacht werden, da der Zutritt für eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

Im Rahmen der Bewertung wird kein Wertabschlag wegen des Bauunterhaltungszustandes angesetzt.

Erläuterung:

Bei Bauschäden und Bauunterhaltungsrückstau, Modernisierungsrückstau zur Herstellung zeitgemäßer Wohnräume mit Vermietungsoption u.a. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG), sind die Kosten der Mängelbeseitigung nur ein Indiz für eine Wertminderung, die Höhe der Wertminderung orientiert sich am Nachfrageindex auf dem Immobilienmarkt, d.h. der Immobilienmarktlage.

Bei einem bestimmten Alter von baulichen Anlagen sind Bauschäden baujahresentsprechend üblich und keine besonderen Merkmale, während bei neueren baulichen Anlagen sich Bauschäden in der Regel direkt wertmindernd auswirken, insbesondere wenn keine Versicherungs- oder Gewährleistungsansprüche in Anspruch genommen werden können. Bei einem Immobilienmarkt der durch eine starke Nachfrage bei geringem Angebot geprägt ist, können die Mängelbeseitigungskosten im Einzelfall unberücksichtigt bleiben, da auch Objekte mit Mängeln in einem Verkäufermarkt auf Kaufinteressenten treffen.

Bei einem Immobilienmarkt, der durch eine geringe Nachfrage bei vorhandenen Angebot geprägt ist, sind die Mängelbeseitigungskosten im Einzelfall unbedingt zu beachten, da Objekte mit Mängeln in einem Käufermarkt auf Kaufinteressenten treffen, die Instandsetzungskosten berücksichtigen, insbesondere um eine Vermietung/Nutzung in einem kritischen Marktumfeld zu realisieren.

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Bauzustand, Baumängel, Bauschäden

Die Wertminderung wegen Alters berücksichtigt nur die durchschnittliche Abnutzung der baulichen Anlagen; sie setzt eine normale Nutzung und normale Instandhaltung voraus. Baumängel und Bauschäden werden nach ImmoWertV wertmindernd berücksichtigt. Bauliche Anlagen können aber wegen besonderer Umstände erheblich von dem normalen Zustand abweichen, den vergleichbare Anlagen gleichen Alters aufweisen, weil bei ihnen Baumängel und Bauschäden vorliegen.

Maßgebend für die Beurteilung eines normalen Zustandes ist nicht der einwandfreie Zustand der baulichen Anlagen, sondern der ortsübliche Zustand vergleichbarer Objekte. Im Allgemeinen werden auch bei vergleichbaren Objekten leichtere Bauschäden vorhanden sein, ältere Objekte zeigen in der Regel einen gewissen Reparaturbedarf.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur - zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens- Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein auf einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung beruhen.

5.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV): Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt, grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden. Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV): Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Die Nutzungsdauer ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Als Gesamtnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können, es ist hier die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Eine Gebäudeinstandhaltung ist in regelmäßigen Abständen erforderlich, Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen am Gebäude und dem Innenausbau wurden durchgeführt.

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren

Anlage 3			
Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung			
Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser			
	Standardstufe 1	60	Jahre
	Standardstufe 2	65	Jahre
	Standardstufe 3	70	Jahre
	Standardstufe 4	75	Jahre
	Standardstufe 5	80	Jahre
Mehrfamilienhäuser		70	Jahre +/-10
Wohnhäuser mit Mischnutzung		70	Jahre +/-10
Geschäftshäuser		60	Jahre +/-10
Bürogebäude, Banken		60	Jahre +/-10
Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude		40	Jahre +/-10
Kindergärten, Schulen		50	Jahre +/-10
Wohnheime, Alten-/Pflegeheime		50	Jahre +/-10
Krankenhäuser, Tageskliniken		40	Jahre +/-10
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen		40	Jahre +/-10
Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder		40	Jahre +/-10
Verbrauchermärkte, Autohäuser		30	Jahre +/-10
Kauf-/Warenhäuser		50	Jahre +/-10
Einzelgaragen		60	Jahre +/-10
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk		40	Jahre +/-10
Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude		40	Jahre +/-10
Lager-/Versandgebäude		40	Jahre +/-10
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude		30	Jahre +/-10

Sachwertrichtlinie, Anlage 3: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser:

Standardstufe 1	60 Jahre, +/- 10 Jahre
Standardstufe 2	65 Jahre, +/- 10 Jahre
Standardstufe 3	70 Jahre, +/- 10 Jahre
Standardstufe 4	75 Jahre, +/- 10 Jahre
Standardstufe 5	80 Jahre, +/- 10 Jahre

Gesamt- und Restnutzungsdauer Wohnhaus, Baujahr ca. 1993:

- Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus, Standardstufe 3: 80 Jahre, Restnutzungsdauer: 51 Jahre

Gesamt- und Restnutzungsdauer Wohnhaus, Baujahr ca. 1950:

- Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus, Standardstufe 3: 80 Jahre, Restnutzungsdauer: 13 Jahre

Alterswertminderung

Es wird die lineare Alterswertminderungstabelle verwendet, entsprechend ImmoWertV.

5.4 Baubeschreibung

Hinweis:

Bei der Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale und sind teilweise der Baubeschreibung der Feuerversicherung entnommen. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Auftragsgemäß wurde nur eine augenscheinliche Überprüfung der Bausubstanz vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Gemischt genutztes Gebäude: Rohbau

Fundamente:	Betonbodenplatte
Außenwände:	keine Unterkellerung, Stockwerk: Mauerwerk, d= 30 cm
Innenwände:	Mauerwerkskonstruktion
Geschossdecken:	massive Deckenkonstruktion über EG, Holzbalkendecken über DG
Außenwandflächen:	Außenputz mit Anstrich, farblich abgesetzter Sockelputz
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßige Holzdachkonstruktion, Satteldach mit Wiederkehr und dreieckigen Dachgauben
Dacheindeckung:	Tondachziegeleindeckung
Dachentwässerung:	Kupferblechdachrinnen, offene Dachrinnen und senkrechte Regenfallrohre
besondere Bauteile:	Dachterrasse mit Betonelement-Einfassung

Gemischt genutztes Gebäude: Ausbau

Fenster:	Holzisolierverglasung, Zweifachverglasung, vollverglaster Nordgiebel, vollverglaster Eingang zum DG
Türen:	Holzrahmentüre mit Glaseinsatz als Haustüre
Garagentore:	Holz-Schwenktore
Innentüren:	nicht bekannt
Wand- und Bodenbeläge:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Sanitärinstallation:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

5.1 Baubeschreibung

Wohnhaus mit Ökonomieteil: Rohbau

Fundamente:	Betonbodenplatte
Außenwände:	Unterkellerung, Stockwerk: Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerkskonstruktion
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalkendecken
Außenwandflächen:	Außenputz mit Anstrich, farblich abgesetzter Sockelputz
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßige Holzdachkonstruktion, Satteldach ohne Dachaufbauten
Dacheindeckung:	Tondachziegeleindeckung
Dachentwässerung:	Kupferblechdachrinnen, offene Dachrinnen und senkrechte Regenfallrohre
Treppen:	Außentreppe: Betontreppe mit Werkstein-Trittstufen ohne Setzstufen, schmiedeeisernes Geländer

Wohnhaus mit Ökonomieteil: Ausbau

Fenster:	Holz-Doppelfenster, Zweifachverglasung
Türen:	Holzrahmentüre mit Glaseinsatz als Haustüre
Innentüren:	nicht bekannt
Wand- und Bodenbeläge:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Sanitärinstallation:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt

Außenanlagen

Das Bewertungsgrundstück verfügt nach Westen über einen Hausgarten auf dem benachbarten Flurstück 2566/1. Ein kleinerer Gartenbereich befindet sich auf dem Grundstück zwischen den Gebäuden, Einfriedung zur Straße mit Jägerzaun.

An der Straße teilweise mit Betonverbundpflaster befestigter Gehweg.

Außentreppe zum Hauseingang des Wohnhauses mit Ökonomieanbau.

6 Energetische Bauqualität

Der Energieverbrauch des Gebäudes ist nicht bekannt, ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt.

Wohnhaus Baujahr ca. 1993: Die Außenwände und das Dach haben vermutlich einen baujahresentsprechend mittleren Wärmedämmstandard. Der Energieverbrauch ist vermutlich der Gebäudeklasse F zuzuordnen.

Wohnhaus Baujahr ca. vor 1950: Die Außenwände und das Dach haben vermutlich einen baujahresentsprechend einfachen Wärmedämmstandard. Der Energieverbrauch ist vermutlich der Gebäudeklasse H – J zuzuordnen.

¹ Klassifizierung nach dem Standard des Instituts IWU, Darmstadt



- A** - KfW-Effizienzhaus 70- Standard - rund 30 % energetisch günstiger als die EnEV 2009 (vormals Energiesparhaus 40)
- B** – EnEV 2009 – Standard (vormals KfW-Energiesparhaus 60)
- C** - Niedrigenergiehauses: 55 bis 70 kWh Heizwärmebedarf pro m² Wohnfläche
- D** - typisch für kompakte Neubauten 2002 - 2008, die die damaligen EnEV- Anforderungen einhalten oder für hochwertig modernisierte Altbauten (20 bis 25 cm Dämmung und effiziente Heizungsanlage)
- E** - typisch für Einfamilienhäuser, die die EnEV- 2002 Mindestanforderungen gerade einhalten (Mehrfamilienhäuser meist schon in D), oder für höherwertig modernisierte Altbauten
- F** - typisch für komplett modernisierte Altbauten
- G** - typisch für teilweise modernisierte Altbauten: Wärmeschutzmaßnahmen an Teilflächen und/oder neue effizientere Zentralheizung
- H** - typisch für Altbauten mit Isolierverglasung und erneuerter Heizung
- I** - typisch für Altbauten im Urzustand mit Einfachverglasung und ineffizienter Zentralheizung
- J** - typisch für Bestandsgebäude mit Elektro-Nachtspeicherheizung bzw. Elektro-Öfen bzw. für Altbauten im Urzustand mit Standardkessel und mäßig gedämmten Verteilleitungen.

Durchschnittlicher Endenergiebedarf für EFH und ZFH nach Baujahresklassen									
Baujahr	bis 1910	bis 1945	bis 1957	bis 1968	bis 1977	bis 1983	bis 1994	ab 1995	
Jahresendenergiebedarf	230	270	304	230	207	174	165	130	kWh/m²a

¹ Quelle: Energieeffizienz – Klassifizierung: Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), Rheinstraße 65, 64295 Darmstadt

7 Flächen- und Massenangaben

7.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

Bruttogrundfläche

Berechnung in Anlehnung an DIN 277, die Berechnung ist nur im Rahmen der Grundstücksbewertung zu verwenden. Abweichungen zur DIN 277 können bestehen, jedoch in einer für die Wertermittlung vernachlässigbaren Größenordnung.

Wohnfläche

Überschlägliche Ermittlung nach Planunterlagen und vorhandenen Berechnungen.

7.2 Berechnung Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche

Berechnung nach den vorgelegten Grundrisszeichnungen.

Wohnhaus, Baujahr ca. 1993: $155,36 \text{ m}^2 \times 2,3 = 357,32 \text{ m}^3$, ger. $360,00 \text{ m}^2$

<u>B e b a u t e F l ä c h e n a c h D I N 2 7 7</u>		
<u>Planung: Wohnhaus</u>		
$19,31 * 6,60$	=	127,45 qm
$7,45 * 3,10$	=	23,10 qm
$3,10 * 3,10 * 0,5$	=	4,81 qm
		<hr/>
		155,36 qm
		=====
<u>Planung: Garage</u>		
$7,00 * (6,00 + 7,33) * 0,5$	=	46,66 qm
		=====

Gem. gen. Gebäude, laut Planunterlagen

Wohnhaus mit Ökonomieanbau, Baujahr ca. vor 1950: $(11,4 \text{ m} \times 7,2 \text{ m}) \times 3 = 246,24 \text{ m}^3$, ger. $250,00 \text{ m}^2$

8 Vorbewertungen

Vorbewertungen sind mir nicht bekannt.

9 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

9.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren eignet sich sowohl für die Wertermittlung unbebauter als auch bebauter Grundstücke. Es wird regelmäßig verwendet um Bodenwerte unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus den zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke ermittelt.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird durch unmittelbaren Preisvergleich ein Vergleichswert ermittelt, der als Grundlage zur Bemessung eines Verkehrswertes dient. Um einen unmittelbaren Preisvergleich durchführen zu können bedarf es vergleichbarer Objekte, deren Vergleichspreise entsprechend den Zustandsmerkmalen (Lage, Größe, Ausstattung etc.) des Bewertungsobjekts angepasst werden müssen.

Das Vergleichswertverfahren findet vor allem bei der Wertermittlung von Wohnungseigentum statt, da hierzu meist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbaren Wohneigentums vorhanden ist, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend übereinstimmen bzw. mittels Vergleichsfaktoren angepasst werden können.

Die materiellen Voraussetzungen zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach ImmoWertV liegen hier nicht vor. Vergleichswertobjekte sind nicht in ausreichender Zahl bekannt.

Bei fehlender Datengrundlage kann auch auf das indirekte Vergleichswertverfahren zurückgegriffen werden. Indirekte Vergleichswerte werden aufgrund von Erfahrungswerten und allgemeinen Kenntnissen des Immobilienmarktes in Bezug auf das Bewertungsobjekt durch den Sachverständigen angesetzt.

9.2 Ertragswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Ertragswertverfahren

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

9.3 Sachwertverfahren

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Sachwertverfahren

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen.

Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

9.4 Begründung der Verfahrenswahl

Bewertungsgrundlage des Wohnhauses mit einer Wohneinheit ist das Sachwertverfahren, Plausibilitätsprüfung anhand des Ertragswertverfahrens.

Der Verkehrswert ist ein stichtagsbezogener sowie ein zukunftsbezogener Wert. Entscheidend ist, dass der gefundene Wert am Markt Bestand hat und im Rahmen von erzielten Preisen vergleichbarer Objekte liegt.

10 Bodenwertermittlung

10.1 Bodenrichtwerte

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Der Bodenrichtwert beträgt nach Auskunft des Gutachterausschusses der Gemeinde Neuried aktuell, einschließlich Erschließung: 160,00 €/ m², Einstufung als Wohnbaufläche.

10.2 Beurteilung der Bodenrichtwerte

Es wird ein aktueller Bodenwert von 160,00 €/m² angesetzt, durchschnittliche Wohnlagequalität, Wertzuschlag von 10 % wegen Wertanpassung zum Wertermittlungstichtag.

Der Bodenrichtwert entspricht der Lagequalität und der relativen Grundstücksfläche in dieser Wohnlage.

10.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **160,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2020**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	07.03.2022
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.015,00 m ²

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
 Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag
 07.03.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 160,00 €/m ²	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 160,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2020	07.03.2022	× 1,10	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 176,00 €/m ²		
Fläche (m ²)		1.015,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert		= 176,00 €/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		- 0,00 €/m ²		
abgabefreier relativer Bodenwert		= 176,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 176,00 €/m²	
Fläche	× 1.015,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 178.640,00 € <u>rd. 178.640,00 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2022 insgesamt **178.640,00 €**.

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

11 Berechnung des Sachwertes

11.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag

Es werden die durchschnittlichen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, Anlage 1) auf der Basis des Bruttorauminhaltes/ der Bruttogrundfläche nach DIN 277 unter Berücksichtigung des Ausbaustandards des Gebäudes angesetzt.

Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet.

Die vorhandene Ausstattung wird entsprechend den Ausstattungsmerkmalen der Normalherstellungskosten NHK 2010 eingeordnet und gewichtet.

11.2 Angaben zu Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Die Baunebenkosten und die Umsatzsteuer sind bereits in den Normalherstellungskosten 2010 (SW-RL, Punkt 4.1.1.1. Absatz 3) enthalten.

11.3 Bewertung der Außenanlagen

Als Außenanlagen werden die Anschlussleitungen vom Gebäude zur Grundstücksgrenze, die befestigten Freiflächen und die Einfriedung pauschal mit 3,00 % des Gebäudesachwerts berücksichtigt.

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
 Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

11.4 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Doppelgarage mit Terrasse	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	360,00 m ²		250,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 07.03.2022 (2010 = 100)	147,0		147,0
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	1.055,00 €/m ² BGF		735,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.550,85 €/m ² BGF		1.080,45 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	558.306,00 €		270.112,50 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	558.306,00 €		270.112,50 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	51 Jahre		13 Jahre
• prozentual	36,25 %		83,75 %
• Betrag	202.385,92 €		226.219,22 €
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	355.920,08 €		43.893,28 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	355.920,08 €	25.000,00 €	43.893,28 €

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
 Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Ökonomiegebäude		
Berechnungsbasis	pauschale Wertschätzung		
• Brutto-Grundfläche (BGF)			
Baupreisindex (BPI) 07.03.2022 (2010 = 100)			
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)			
• NHK am Wertermittlungsstichtag			
Herstellungskosten			
• Normgebäude			
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)			
Alterswertminderung			
• Modell			
• Gesamtnutzungsdauer (GND)			
• Restnutzungsdauer (RND)			
• prozentual			
• Betrag			
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	20.000,00 €		

Gebäudesachwerte insgesamt		444.813,36 €
Sachwert der Außenanlagen	+	13.344,40 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	458.157,76 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	178.640,00 €
vorläufiger Sachwert	=	636.797,76 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	636.797,76 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	636.797,76 €
	rd.	637.000,00 €

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
 Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Sachwertermittlung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: EG, n. unterkellert, ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	0,0	0,00
3	1.005,00	100,0	1.005,00
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.005,00 gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrekturfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.005,00 €/m² BGF
 Korrekturfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- Zweifamilienhaus × 1,05

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.055,25 €/m² BGF
 rd. 1.055,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudeart: KG, EG, ausg. DG

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
 Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Sachwertermittlung

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	0,0	0,00
3	735,00	100,0	735,00
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,5			0,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen
 NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 0,00 €/m² BGF
 rd. 735,00 €/m² BGF

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der Gebäudesachwerte insg. (444.813,36 €)	13.344,40 €
Summe	13.344,40 €

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Sachwertermittlung

Sachwertfaktor/Marktanpassung (§ 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV)

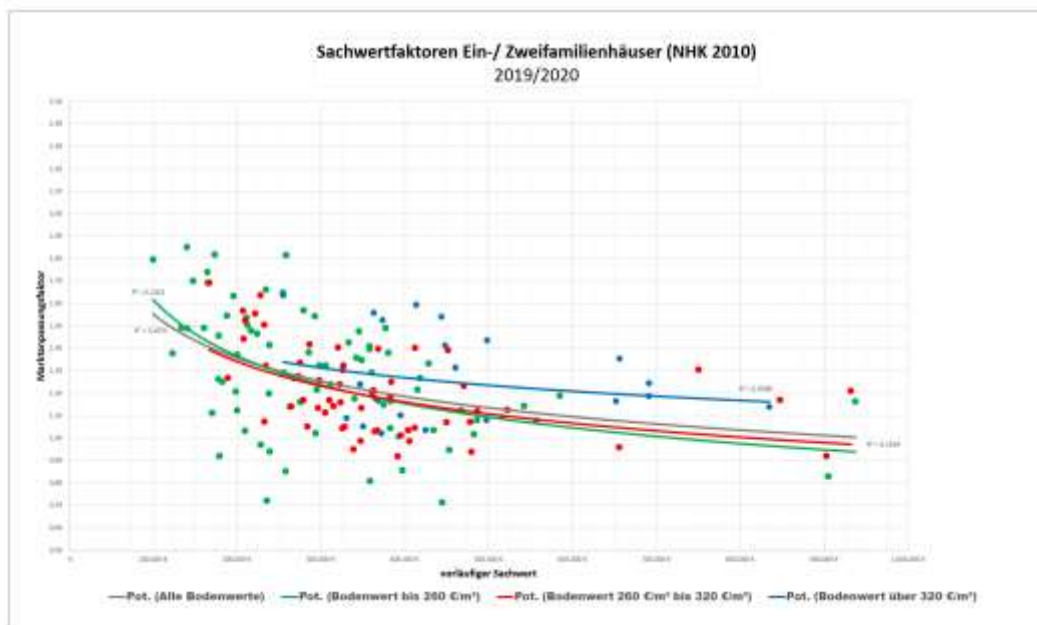
Der Gutachterausschuss der Gemeinde Neuried hat keine eigenen Marktanpassungs-/ Sachwertfaktoren für Wohnhäuser ermittelt.

Allgemein gilt: Aufgrund der Niedrigzinsphase mit günstigen Finanzierungskonditionen ist die Nachfrage zur Zeit gut, die Kaufpreise für Wohnobjekte sind in den letzten Jahren gestiegen. Im Rahmen einer sachverständigen Abwägung wird nach Rücksprache mit weiteren Marktakteuren (Banken, Immobilienmakler) eine Markteinschätzung vorgenommen.

Zum allgemeinen Vergleich können die Sachwertfaktoren des Grundstücksmarktberichts der Stadt Offenburg für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser herangezogen werden.

Die Stadt Offenburg hat Sachwert-, bzw. Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienwohnhäuser ermittelt, die statistische Aussagequalität im Kaufpreisbereich von 400.000,-- € ist gut, da ausreichend Kaufvorgänge vorhanden sind.

Der Sachwertfaktor von Einfamilienwohnhäusern beträgt in Offenburg nach statistischen Auswertungen bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 600.000,-- € für den Zeitraum 2019 und 2020 1,10 bis 1,20 je nach Bodenwertniveau, siehe nachfolgende Tabelle.



Quelle: Stadt Offenburg, Grundstücksmarktbericht 2019/2020, Sachwertfaktoren EFH

Es wird ein Sachwertfaktor von 1,00 im Rahmen des Sachwertverfahrens auf den vorläufigen Sachwert in diesem mittleren Kaufpreissegment sachverständig angesetzt.

12 Ertragswertverfahren

12.1 Darstellung des Mietbegriffes

Als Miete wird die marktüblich erzielbare Miete als Nettokaltmiete fiktiv angesetzt, nach ImmoWertV. Die marktüblich erzielbare Miete ist nach ImmoWertV definiert als Rohertrag, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen.

12.2 Jahresrohertrag

Der Rohertrag (ortsüblich nachhaltig erzielbare Miete) wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten, bzw. Erfahrungswerten des Sachverständigen, für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke, festgesetzt.

Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne sämtliche, auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

12.3 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen

Die Wohneinheiten werden eigengenutzt.

12.4 Ortsübliche, nachhaltig erzielbare Mieterträge

Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke angesetzt. Die ortsüblich nachhaltig erzielbare Miete wird entsprechend der Lage, der Ausstattung und der Nutzung des Gebäudes sowie der Zustandsmerkmale der Mieteinheiten bemessen.

Bei der Bemessung der Miete wird von einem ordnungsgemäß instand gehaltenen Grundstück ausgegangen.

Die Gemeinde Neuried erstellt keinen Mietspiegel für Wohnraummieten.

Sachverständiger wird ein Mietwertansatz für das Wohnhaus von 6,00 €/m² und 40,-- €/mtl. für einen Garagenstellplatz, bzw. eine pauschaler Wertansatz für den Wohnhausaltbau in Höhe von 500,-- € gewählt, es wird ein baujahresentsprechend Ausbaustandard berücksichtigt.

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

12.5 Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Neuried hat keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Gutachterausschuss Stadt Offenburg:
 Einfamilienwohnhäuser, freistehend, im Wiederverkauf, 2019/2020,
 Liegenschaftszinssätze EFH/ZFH:
 Bandbreite von 89 ausgewerteten Verkaufsfällen: 1,2 %

Grundstücksnutzung	Wertschneide		LZ Mittel	mittlere RND	Anzahl	mittlerer Fehler	Mittel Wfl.	Mittel GewFl	Mittlere Miete	mittler BWK	mittlerer RohE. V
	Min	Max									
Einfamilienwohn., freistehend	0,2 0,2	3,6 3,1	1,3 1,5	37 35	103 89	0,072 0,078	159 m ² 156 m ²		5,99 €/m ² 6,95 €/m ²	26% 22%	29,6 28,8
Ein- / Zweifamilienwohnhäuser	0,01	3,7	1,2	40	156	0,074	167 m ²		7,50 €/m ²	19%	34,8
Reihenhäuser	0,2 0,2	4,0 2,8	1,4 1,2	39 33	58 37	0,140 0,098	123 m ² 183 m ²		6,35 €/m ² 6,75 €/m ²	25% 23%	26,4 24,5
Doppel- und Reihenendhäuser	0,06 0,3 0,4	2,8 2,0 2,8	1,0 1,3 1,5	27 42 37	41 33 35	0,118 0,080 0,102	122 m ² 132 m ² 139 m ²		7,30 €/m ² 6,32 €/m ² 6,75 €/m ²	29% 25% 23%	25,8 28,8 28,8
2 / 3 Fam Häuser	0,03 0,6 0,2	3,8 4,5 2,7	1,2 2,2 1,4	38 32 35	51 31 31	0,115 0,128 0,117	130 m ² 261 m ² 194 m ²		7,61 €/m ² 5,64 €/m ² 6,44 €/m ²	19% 28% 29%	29,7 22,1 26,8
Mehrfamilienwohnhäuser	0,9 1,0 0,07	4,6 3,6 5,6	2,6 2,8 1,9	33 35 38	38 28 36	0,159 0,166 0,228	410 m ² 370 m ² 492 m ²		5,99 €/m ² 6,50 €/m ² 6,40 €/m ²	28% 27% 23%	18,7 21,8 23,3
Gemischt genutzte Objekte ca. 50% Gewerbestand	3,8 2,0	4,5 5,7	4,2 3,9	33 32	8 15	0,097 0,32	298 m ² 215 m ²	97 m ² 177 m ²	9,69 €/m ² 7,70 €/m ²	24% 24%	14,4 16,8
Gewerbe - alle Sparten	0,18 3,0 1,9	6,8 9,4 14,5	3,2 7,3 6,5	35 35 26	16 21 27	0,506 0,394 0,532	247 m ² 1245 m ² 1360 m ²	265 m ² 1831 m ²	247 €/m ² 5,37 €/m ²	21% 18% 16%	17,6 10,9 13,82
Gewerbe nach Sparten											
Ladengeschäft Innenstadt	6,4 9,4 6,3	7,7 9,8 9,7	7,0 9,6 7,6	38 38 23	3 2 3		252 m ² 240 m ² 285 m ²		27,70 €/m ² 23,80 €/m ² 21,67 €/m ²	14% 14% 13%	11,5 12,0 9,8
Bürogebäude	5,7 3,0 1,7	7,4 8,1 4,8	6,6 4,0 3,3	41 36 33	4 8 4	0,288 0,583 0,647	1687 m ² 1086 m ² 644 m ²		5,88 €/m ² 9,00 €/m ² 8,75 €/m ²	19% 23% 23%	11,7 13,0 12,9
Produktion/ Lagerhalle	5,0 4,8 3,96	9,4 10,8 9,83	7,3 7,2 5,60	38 29 35	10 9 7	0,755 0,888	1348 m ² 1369 m ² 2278 m ²		4,64 €/m ² 5,77 €/m ² 4,80 €/m ²	19% 17% 17%	10,6 11,0 13,50
KFZ-Werkstatt Handel	4,16	14,56	8,16	20	5	2,066	1468 m ²		4,80 €/m ²	17%	9,83
Handel / Auszubildung	2,98	8,17	6,60	23	4	1,290	1523 m ²		6,60 €/m ²	18%	11,30

Quelle: Stadt Offenburg, Grundstücksmarktbericht 2019/2020, Sachwertfaktoren EFH, Vorab-Veröffentlichung, geplante Veröffentlichung Herbst 2021.

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz

Der IVD (Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter, früher RDM) gibt den Liegenschaftszinssatz, Stand Januar 2021, von freistehenden Einfamilienhäusern mit 1,0 - 3,5 % an, je nach Baualter, Lage und Zustand.

Spanne der Liegenschaftszinsen, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten			
Empfehlung des Immobilienverbands IVD Bundesverband			
Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze	mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauer	mittlere Spanne Bewirtschaftungskosten
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	0,5 - 3,0 %	70 - 90 Jahre	18 - 30 %
A 2 freistehendes EFH	1,0 - 3,5 %	60 - 80 Jahre	18 - 30 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,0 - 4,0 %	60 - 80 Jahre	18 - 30 %
A 4 Eigentumswohnung	1,5 - 4,5 %	60 - 80 Jahre	18 - 35 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 - 4,5 %	60 - 80 Jahre	18 - 35 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,0 - 5,0 %	60 - 80 Jahre	20 - 35 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,0 - 6,5 %	60 - 80 Jahre	20 - 35 %
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	3,5 - 7,0 %	50 - 70 Jahre	20 - 35 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 - 7,5 %	40 - 60 Jahre	20 - 35 %
C 2 Verbrauchermärkte	5,5 - 8,0 %	20 - 40 Jahre	10 - 20 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	5,0 - 8,0 %	20 - 40 Jahre	15 - 30 %
C 4 Industrieobjekte	6,0 - 9,0 %	20 - 40 Jahre	15 - 30 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,0 - 9,0 %	20 - 40 Jahre	15 - 30 %
D 1 Öffentl. Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	5,0 - 6,5 %	50 - 80 Jahre	15 - 30 %
D 2 Öffentl. Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 - 7,5 %	40 - 80 Jahre	15 - 30 %
E 1 Klinik- und Pflege, Sozialimmobilien	5,0 - 7,0 %	30 - 60 Jahre	20 - 35 %
E 2 Hotels	4,5 - 7,5 %	40 - 60 Jahre	20 - 35 %

Erklärungen: Die empfohlenen Werte sind dann anzuwenden, wenn keine konkreteren Marktdaten bekannt sind. Die Einordnung innerhalb der Spannen hat unter Berücksichtigung des konkreteren Bewertungsgegenstandes zu erfolgen. Es wird empfohlen, Liegenschaftszinssätze langfristig vermieteter Wohnobjekte (A1 – A5) um ca. 0,25 bis 0,50 Prozentpunkte erhöht festzusetzen.

Hinweis: Nachdruck und Veröffentlichung nur mit Quellennachweis (IVD) gestattet. Stand: Januar 2021

Quelle: IVD, Bundesverband, Liegenschaftszinssätze, Stand Januar 2021

Wahl des Liegenschaftszinssätze

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,00 % für das Wohnhaus sachverständig festgesetzt.

Begründung des Liegenschaftszinssatzes:

Aktueller, objektspezifischer Liegenschaftszinssatz, gute Wohnlage, Objekt im mittleren Kaufpreissegment in guter Wohnlage.

Allgemein gilt: Niedrigzinsphase mit guter Nachfrage nach Wohnimmobilien im Bestand.

12.6 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die durch Umlagen gedeckten Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks, sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

Instandhaltung sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzung aufgewendet werden müssen.

Betriebskosten: komplett umlagefähig auf die Mieter.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	4,00	----	1.032,59
Instandhaltungskosten	----	14,00	3.316,18
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	516,29
Betriebskosten	----	----	----
Summe			4.865,06 (ca. 19 % des Rohertrags)

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
 Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

12.7 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus Erdgeschoss			122,81		6,00	736,86	8.842,32
Wohnhaus 1. Dachgeschoss			114,06		6,00	684,36	8.212,32
Doppelgarage				2,00	40,00	80,00	960,00
Einfamilienhaus Altbau			-		pauschal-	500,00	6.000,00
Ökonomiegebäude			-		-	150,00	1.800,00
Summe			236,87	2,00		2.151,22	25.814,64

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	25.814,64 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 4.865,06 €
jährlicher Reinertrag	= 20.949,58 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 178.640,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 5.359,20 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.590,38 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,115
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 360.371,63 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 178.640,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 539.011,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert	= 539.011,63 €
	rd. 539.000,00 €

13 Verkehrswert

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

13.1 Beurteilung zum Verkehrswert

Der Verkehrswert ist ein aus den Marktverhältnissen abzuleitender objektivierter Wert. Verkehrswert und Kaufpreis sind nicht zwangsläufig identisch. Ein Kaufpreis ist der durch die individuellen Wertvorstellungen des jeweiligen Käufers, aber auch des Verkäufers sich ergebende Tauschpreis. Die subjektive Risikobereitschaft des Käufers entscheidet über den Kaufpreis, jedoch auch die Angebotsdauer am Immobilienmarkt und andere Faktoren. Die Verkehrswertermittlung orientiert sich am gewöhnlichen Grundstücksverkehr (z.B. bewertet der Verkäufer den Grundstückswert höher, als der potentielle Käufer).

13.2 Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Zusammenfassung

<u>Bodenwertanteil</u>	=	€	179.000,--
<u>Sachwert</u>	=	€	637.000,--
<u>Ertragswert</u>	=	€	539.000,--

Die Werte wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, eine Anpassung an die Lage am Grundstücksmarkt ist entsprechend ImmoWertV, § 7, Abs. 2 in Verbindung mit § 3 vorzunehmen.

Die Immobilienmarktlage für freistehende Einfamilienwohnhäuser in guter Wohnlage von Neuried, Ortsteil Schutterzell ist von einer durchschnittlichen bis guten Nachfrage bestimmt.

Der ermittelte Ertragswert steht in einem für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser typischen Verhältnis zum Sachwert, der Bodenwert beträgt rd. 28 % des Sachwertes.

Die Immobilienmarktlage für Einfamilienwohnhäuser im mittleren Kaufpreissegment mit ist als gut einzustufen, der Sachwert beträgt ca. 1.900,-- €/m² Wfl., der Vergleichsdaten von Kaufpreisangeboten liegen zwischen 1.800,-- €/m² Wfl. bis 5.000,-- €/m² Wfl.

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

77743 Neuried , Ortenaukreis, Winkelstr. 3

Auswertungszeitraum: April 2021 bis September 2021
Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 77743 / Kreis Ortenaukreis
Produktausprägung: einfache Auswertung

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 77743	Kreis Ortenaukreis
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	34	1.226
Anzahl vollständige Angebote*	34	1.220
Anzahl Gesuche**	10.998	47.232
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	21	31
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	53	78
Anzahl der Exposé-Ansichten	2.691	119.442
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	79	97
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	4	3
Nachfrageindex (Bund= 100)	216	145
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	226	188

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.
**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschrittenen Postleitzahlgebieten

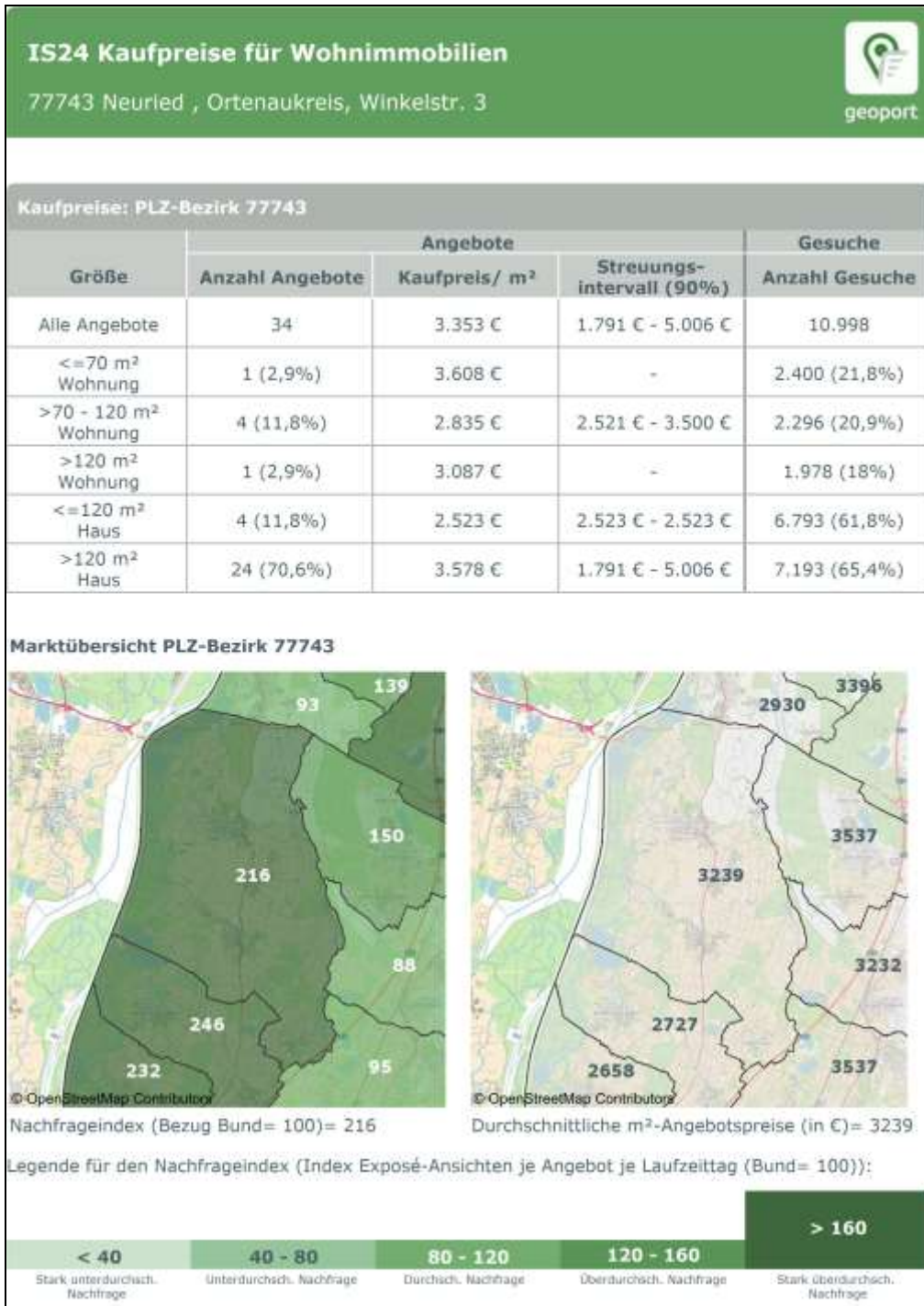
Ortsübersicht PLZ-Bezirk 77743 / Kreis Ortenaukreis

© OpenStreetMap Contributors
PLZ-Bezirk 77743

© OpenStreetMap Contributors
Kreis Ortenaukreis

Vergleichsdaten Fa. on-geo GmbH, Ortenaukreis

Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

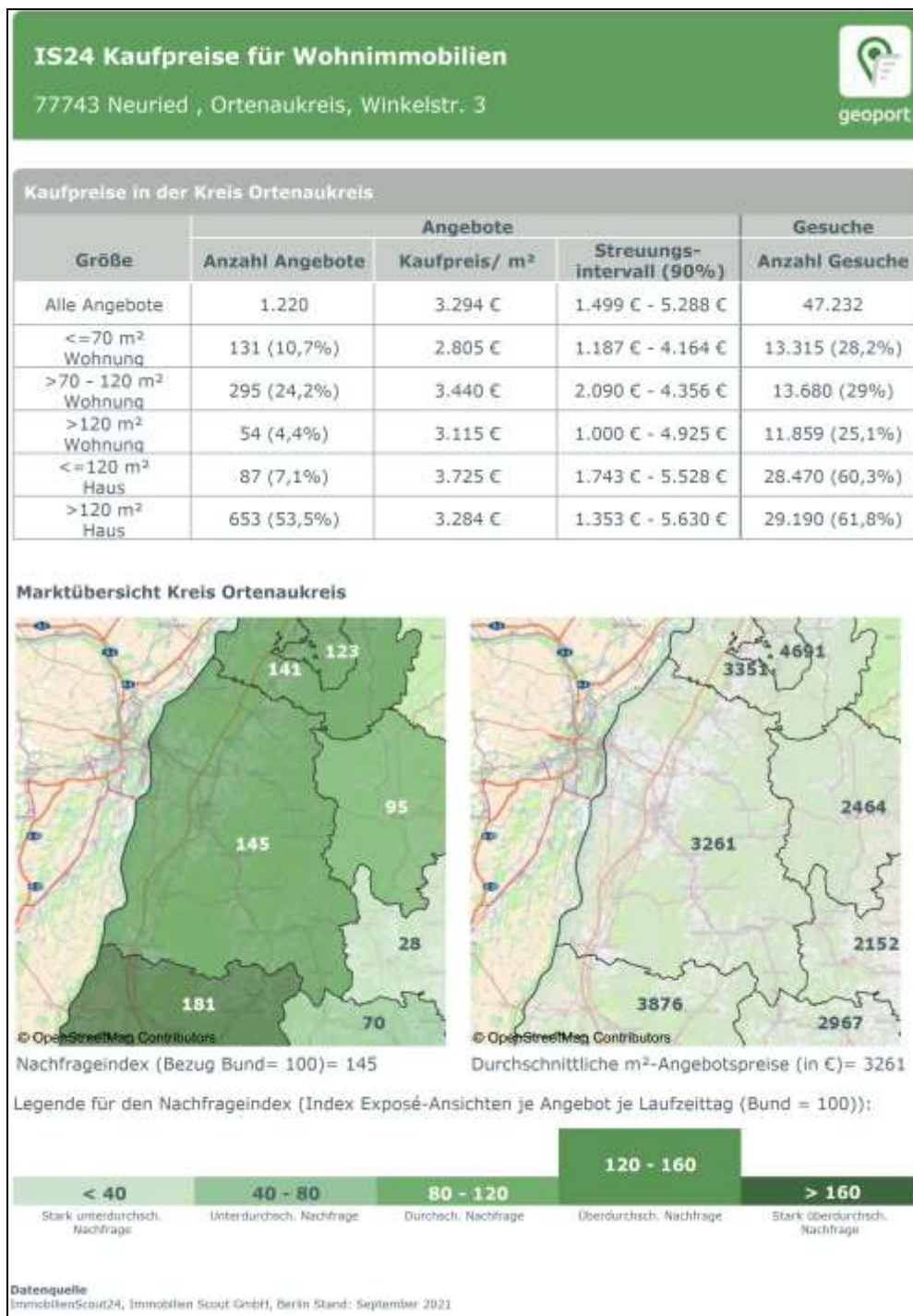


Vergleichsdaten Fa. on-geo GmbH, Ortenaukreis

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt



Vergleichsdaten Fa. on-geo GmbH, Ortenaukreis

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Unter Berücksichtigung der Wohnlage und des Bauzustandes des Bewertungsobjektes liegt der auf die Wohnfläche bezogene Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks im Bereich von rd. 1.900,- €/m², dieser Wertansatz steht in Relation zu den Veröffentlichungen über Kaufpreise der Fa. on-geo GmbH für die Gemeinde Neuried und den Ortenaukreis.

Wertabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung

Es wird ein Wertabschlag in Höhe von ca. 25 % des Sachwertes angesetzt, da wesentliche Bereiche nicht besichtigt werden konnten, mit dem Wertabschlag wird das Immobilienrisiko wie verborgene Baumängel oder Bauschäden und das Risiko in Bezug auf den Ausbaustandard berücksichtigt.

Sachwert:	=	€	637.000,--
Wertabschlag:	=	€	160.000,--
Verkehrswert:	=	€	477.000,--

13.3 Angabe des Verkehrswertes

Verkehrswert:	=	€	475.000,--
----------------------	---	---	-------------------

in Worten: Vierhundertfünfundsiebzigtausend €

14 Datum, Stempel, Unterschrift

Helmut Scherr



Lahr, den 15.03.2022

Dipl.- Ing. FH Scherr

15 Besondere Bemerkungen

15.1 Urheberrecht

Das Gutachten/ die Stellungnahme ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem internen Gebrauch des Auftraggebers bzw. Eigentümers. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle, d.h. die Weitergabe des Gutachters an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung der Bewertungsstelle erfolgen. Für das Verbot der Weitergabe übernimmt der Auftraggeber/ Eigentümer die persönliche Haftung. Damit werden Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Das Gutachten darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Gutachterausschusses vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

15.2 Haftung und Ausschlüsse

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Wertfeststellungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt.

Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen.

Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachterauftrags. Eine Haftung für augenscheinlich nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

15.3 Unterlagen/ Sonstiges

Der Gutachter setzt die Richtigkeit und Vollständigkeit der übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte voraus. Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragssteller weder im Auftrag noch bei der Ortsbesichtigung auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche dem Gutachter aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten. Ein örtliches Aufmaß oder anderweitige Maßkontrollen wurden im vorliegenden Gutachten nicht oder nur teilweise durchgeführt.

15.4 Wertermittlungsstichtag

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist.

15.5 Bodenbeschaffenheit und Baugrund

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen sind nicht Auftragsgegenstand. Das Erscheinungsbild lässt auf normalen Baugrund schließen. Für die Verkehrswertermittlung werden deshalb ungestörte Baugrundverhältnisse angenommen, sofern nicht ausdrücklich im Gutachten anderes erwähnt ist.

15.6 Bauliche Anlagen

Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt. Grundlage der Zustandserhebungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die augenscheinliche örtliche Besichtigung, die im Gutachten jeweils aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung. Materialprüfungen jeder Art sind nicht Gegenstand des Gutachtens.

Die Zustandsbeschreibung enthält die wesentlichen Gegebenheiten und dient der Charakterisierung des Objekts; in Teilbereichen sind Abweichungen von der Beschreibung möglich.

15.7 Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare wertbeeinflussende Merkmale und Zustände. Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünften von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen. Deshalb enthält die im Gutachten vorgenommene Bauwerksbeschreibung nicht jedes Detail in ihrer Erfassung und Beschreibung.

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Besondere Bemerkungen

15.8 Bausubstanz

Es wird die Einhaltung der jeweils zur Bauzeit geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen der baulichen und technischen Anlagen vorgenommen.

15.9 Standsicherheit und Statistik

Die Standsicherheit der baulichen Anlagen gemäß den geltenden Vorschriften wird vorausgesetzt. Sofern nach Augenschein Mängel erkennbar waren, werden im Gutachten hierzu Hinweise gegeben.

15.10 Bauphysik

Das Gutachten erfüllt nicht den Zweck einer bauphysikalischen oder bautechnischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Der Gutachterausschuss geht bei seinen Überlegungen von einem unbedenklichen Zustand aus. Die Prüfung von Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz ist nicht Gegenstand dieses Wertgutachtens.

15.11 Innenausbau

Von Mietern, Pächtern oder anderen vorgenommene Veränderungen sind im ermittelten Wert nicht enthalten, sofern im Gutachten nicht ausdrücklich anders erwähnt. Die Qualität der Ausführung wird nur bezüglich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert beurteilt. Die Gebäudebeschreibung bezieht sich auf den unmöblierten Zustand.

15.12 Technischer Ausbau (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrik...)

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energiesparverordnung (EnEV), Trinkwasserverordnung usw. werden nicht vorgenommen. Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Verwendete Materialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit überprüft.

15.13 Bauschäden und Baumängel

Diese Stellungnahme ist kein Bausubstanzgutachten; eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte daher nicht.

Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderung wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kosten(richt)werten. Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht.

Untersuchungen auf Befall pflanzlicher oder tierischer Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

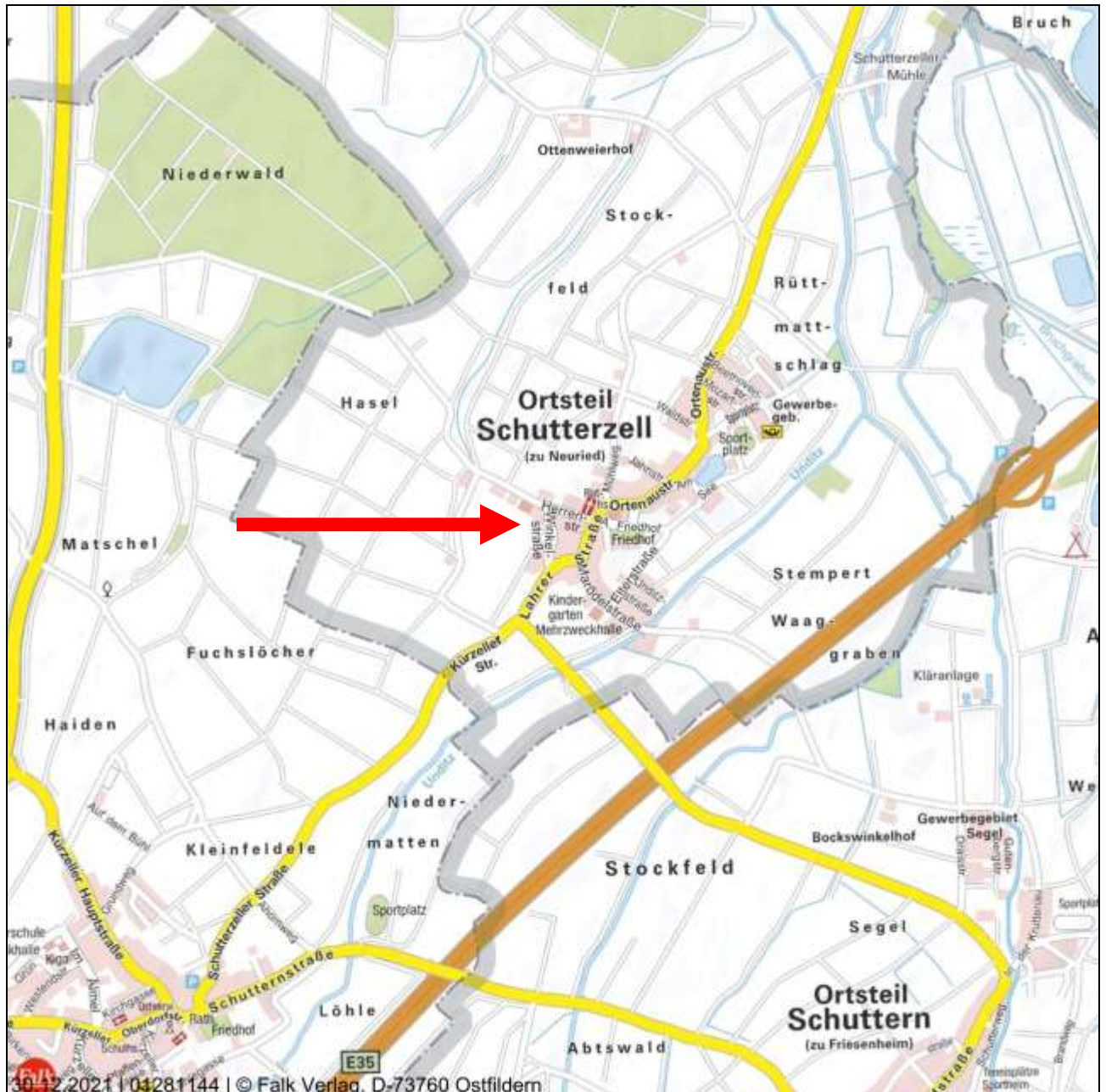
15.14 Rechtliche Aspekte

Die Prüfung auf Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. a.) ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird vorausgesetzt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist; d. h. es wird unterstellt, dass notwendige Baugenehmigungen und sonstige Genehmigungen für die baulichen Anlagen erteilt wurden bzw. ggf. erteilt werden. Für evtl. Auflagen wird deren Erfüllung angenommen. Baurechtliche und sonstige rechtliche Auskünfte zu den bestehenden baulichen Anlagen, die über die ausdrücklich erwähnten Erkundigungen hinausgehen, wurden nicht eingeholt. Rechte und Belastungen (privat- und öffentlich – rechtlich) sind im Verkaufswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten aufgeführt sind. Es wird davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten/Belastungen ist, die dessen Wert beeinflussen könnten.

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

16 Gemeindeplanauszug



Gemeindeplanauszug mit Markierung der Lage

Quelle: geoport

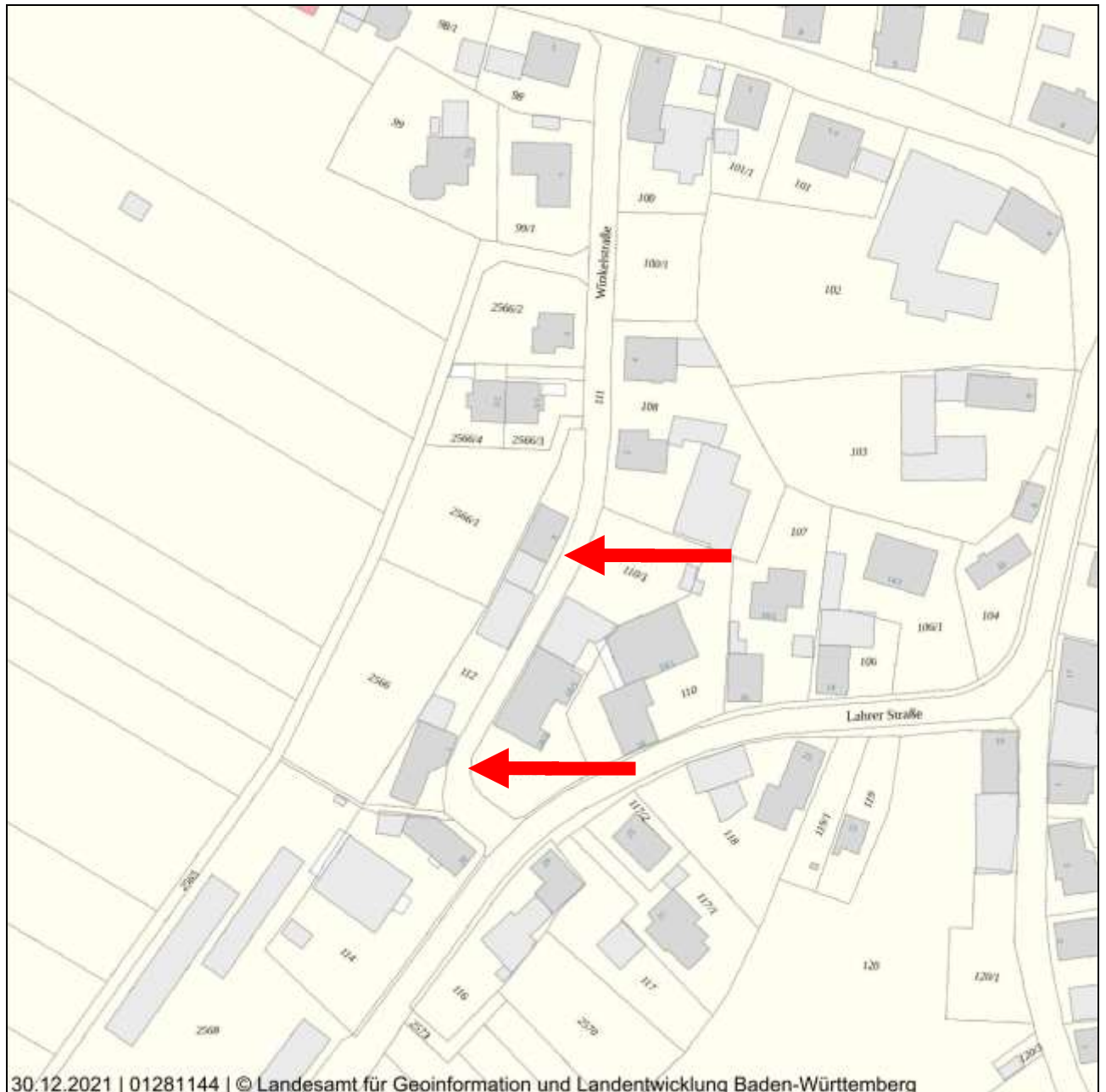
Aktualität: 2022

Lizenziert über: on-geo

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

17 Lageplan



Lageplanauszug mit Markierung der Lage

Quelle: geoport

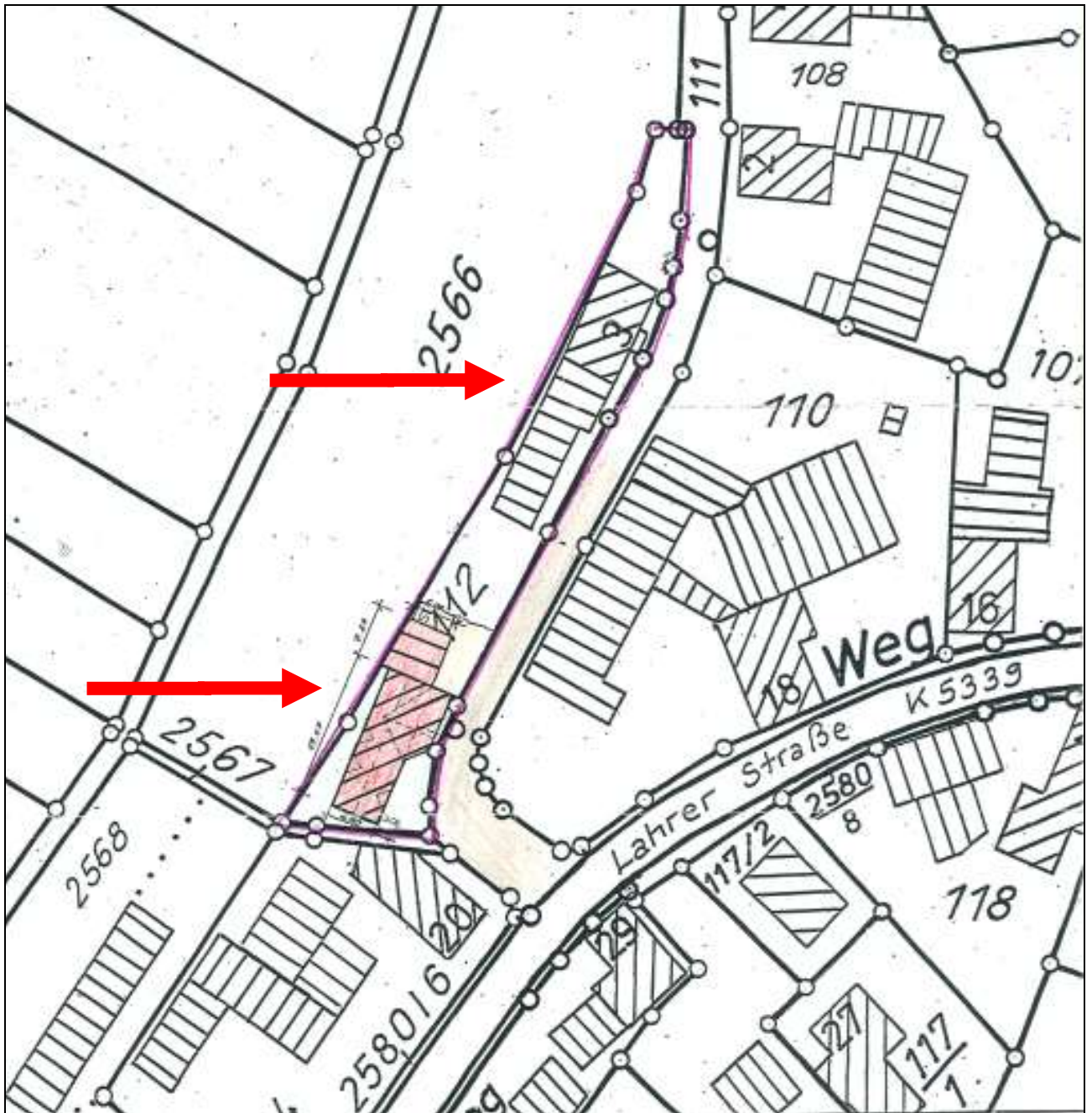
Aktualität: 2022

Lizenziert über: on-geo

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Lageplan

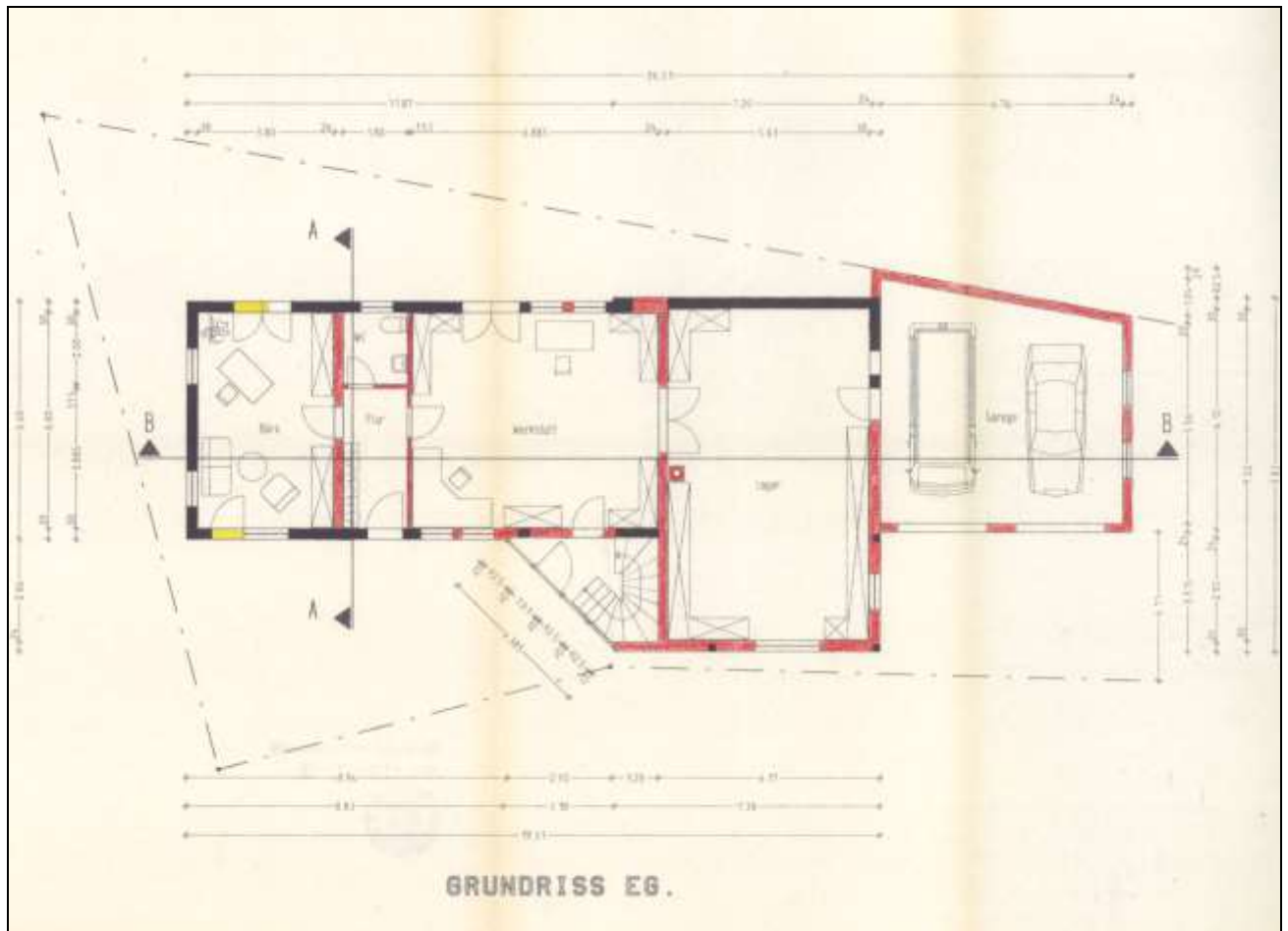


Lageplanauszug mit Markierung der Lage
Bauplanung vom November 1992, Teilabriss eines Wohn- u. Ökonomiegebäudes
und Neubau einer Werkstatt mit Betriebswohnung

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

18 Baupläne



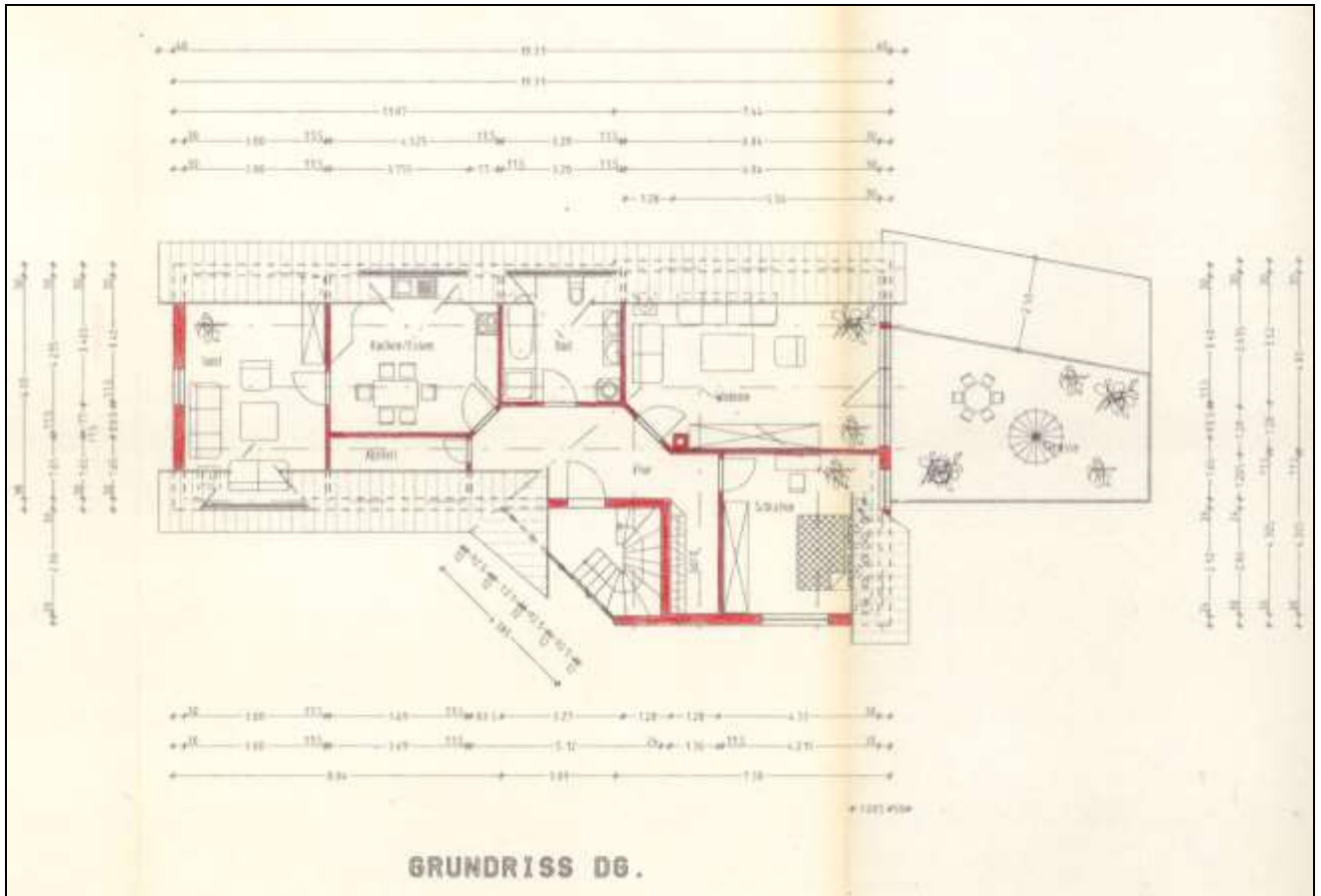
Grundriss Erdgeschoss

Bauplanung vom November 1992, Teilabriss eines Wohn- u. Ökonomiegebäudes und Neubau einer Werkstatt mit Betriebswohnung

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Baupläne



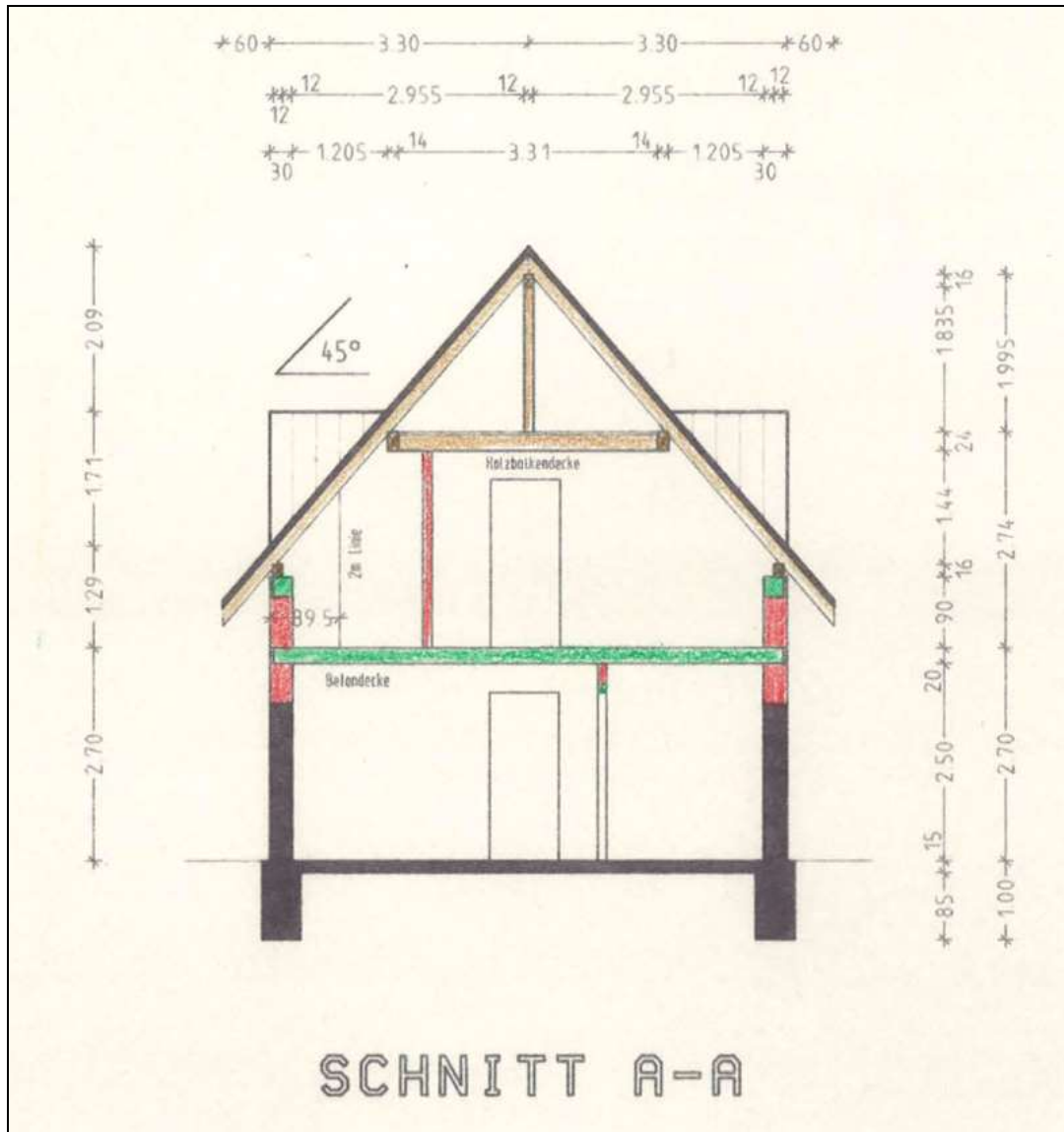
Grundriss Erdgeschoss

Bauplanung vom November 1992, Teilabriss eines Wohn- u. Ökonomiegebäudes und Neubau einer Werkstatt mit Betriebswohnung

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Baupläne



Schnitt

Bauplanung vom November 1992, Teilabriss eines Wohn- u. Ökonomiegebäudes und Neubau einer Werkstatt mit Betriebswohnung

19 Flächenaufstellung

<u>W o h n f l ä c h e n b e r e c h n u n g</u>			
Bestand:			
<u>EG.:</u>			
Zimmer 1:	3,75 * 3,85	=	14,44 qm
Zimmer 2:	3,75 * 2,11	=	7,91 qm
Zimmer 3:	2,36 * 3,565	=	8,41 qm
Zimmer 4:	1,75 * 2,44	=	4,27 qm
			<hr/>
			35,03 qm
 <u>DG.:</u>			
Zimmer 5:	3,75 * 3,415	=	12,81 qm
	0,935 * 3,75 * 2 * 0,5	=	3,51 qm
			<hr/>
			16,32 qm
Zimmer 6:	2,54 * 3,415	=	8,67 qm
	2,54 * 0,935 * 0,5	=	1,19 qm
	1,77 * 0,935 * 0,5	=	0,83 qm
-	1,10 * 0,77	=	- 0,85 qm
			<hr/>
			9,84 qm
			<hr/>
	insgesamt		61,19 qm =====

Aufstellung Wohnflächen, Bestand vom November 1992

Flächenaufstellung

<u>Nutzfläche</u>			
Bestand:			
<u>EG.:</u>			
Garage 1:	2,435 * 6,12	=	14,90 qm
Garage 2:	2,435 * 6,12	=	14,90 qm
Lager:	3,40 * 6,12	=	20,81 qm
Schopf:	4,78 * 3,15	=	15,06 qm
	6,405 * 3,56	=	22,80 qm
	- 1,43 * 2,21	=	- 3,16 qm
			<hr/>
			34,70 qm
Stall:	1,05 * 2,07	=	2,17 qm
<u>DG.:</u>			
Speicher:	3,415 * 7,75	=	26,47 qm
	4,78 * 8,105	=	38,74 qm
			<hr/>
			65,21 qm
			<hr/>
	insgesamt		<u><u>152,69 qm</u></u>

Aufstellung Nutzflächen, Bestand vom November 1992

Flächenaufstellung

<u>W o h n f l ä c h e n b e r e c h n u n g</u>			
Planung			
<u>DG.:</u>			
Wohnen:	6,84 * 4,80	=	32,83 qm
	- 1,28 * 1,28 * 0,5	= -	0,82 qm
	- 0,65 * 4,50 * 0,5	= -	1,46 qm
			<hr/>
			30,55 qm
Schlafen:	4,215 * 4,305	=	18,15 qm
	- 4,305 * 0,65 * 0,5	= -	1,40 qm
			<hr/>
			16,75 qm
Gard./Flur:	1,30 * 4,305	=	5,60 qm
	5,36 * 2,,485	=	13,32 qm
	- 1,28 * 1,28 * 0,5	= -	0,82 qm
	- 0,835 * 0,835 * 0,5	= -	0,39 qm
	- 2,00 * 0,80 * 0,5	= -	0,80 qm
			<hr/>
			16,95 qm
Bad:	3,20 * 3,40	=	10,88 qm
	- 1,20 * 0,80 * 0,5	= -	0,48 qm
			<hr/>
			10,40 qm
Kochen/Essen:	4,525 * 4,235	=	19,16 qm
	- 0,835 * 0,835 * 0,5	= -	0,35 qm
	- 2,60 * 0,80 * 0,5	= -	1,04 qm
			<hr/>
			17,77 qm
Abstellraum:	3,69 * 1,65	=	6,09 qm
	- 3,69 * 0,80 * 0,5	= -	1,48 qm
			<hr/>
			4,61 qm
Gast:	3,80 * 6,00	=	22,80 qm
	- 1,80 * 0,80 * 0,5	= -	0,72 qm
	- 3,80 * 0,80 * 0,5	= -	1,52 qm
			<hr/>
			20,56 qm
			<hr/>
			117,59 qm
abzügl. 3% Putz		-	3,53 qm
			<hr/>
insgesamt			114,06 qm
			=====

Aufstellung Wohnflächen, Bauplanung vom November 1992

Flächenaufstellung

<u>N u t z f l ä c h e</u>			
Planung			
<u>EG.:</u>			
Büro:	3,80 * 6,00	=	22,80 qm
WC:	1,80 * 2,00	=	3,60 qm
Flur:	3,885 * 1,80	=	6,99 qm
Werkstatt:	6,885 * 6,00	=	41,31 qm
Lager:	5,63 * 9,22	=	51,91 qm
			<hr/>
			126,61 qm
abzügl. 3% Putz			- 3,80 qm
			<hr/>
insgesamt			<u>122,81 qm</u>
 Aufgestellt, 23.11.1992			

Aufstellung Nutzflächen, Bauplanung vom November 1992

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

20 Fotodokumentation



Bild 1: Wohn- und Geschäftshaus, Südostfassade



Bild 2: Eingang zum Werkstattbereich, Südwestseite

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Fotodokumentation



Bild 3: Wohn- und Geschäftshaus südlich des Altbaus



Bild 4: Wohn- und Geschäftshaus

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Fotodokumentation



Bild 5: Südost-/ Südwestfassade



Bild 6: Pkw-Garagenanbau mit Dachterrasse

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Fotodokumentation



Bild 7: Blick zum Wohnhaus mit Ökonomieteil



Bild 8: Wohnhaus, Südostfassade

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Fotodokumentation



Bild 9: Wohnhaus, Hauseingang



Bild 10: Hauseingang

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Fotodokumentation



Bild 11: Detail - Fenster



Bild 12: Nordostfassade

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Fotodokumentation



Bild 13: Blick zum Wohnhaus, angrenzendes Gartenland



Bild 14: Ökonomie, Südostfassade

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Fotodokumentation



Bild 15: Blick zum Ökonomieteil



Bild 16: Ökonomie, Südostfassade

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Fotodokumentation



Bild 17: Ökonomie, Gartenbereich



Bild 18: Gartenbereich südwestlich des Ökonomieteils

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Fotodokumentation



Bild 19: Ökonomieteil, Südwestfassade



Bild 20: Blick zur nördlichen Nachbarbebauung

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gutachten: Winkelstr. 1, 3, 77743 Neuried, Ortsteil Schutterzell, Flst. Nr. 112

Fotodokumentation



Bild 21: Blick zur nordöstlichen Nachbarbebauung



Bild 22: Blick zum südlichen Wohnhausneubau